

Bản án số: 2219/2026/DS-ST
Ngày: 05 -6 - 2026
V/v Tranh chấp hợp đồng đặt cọc
chuyển nhượng quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 9 - THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: bà Phạm Thị Gấm.

Các Hội thẩm nhân dân:

- Ông Nguyễn Văn Đâu;
- Ông Đinh Minh Hoàng.

Thư ký phiên tòa: ông Trần Hoàng Phúc – Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 9 - Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 9 - Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: bà Nguyễn Thị Hạnh Nhung – Kiểm sát viên.

Ngày 05 tháng 6 năm 2026, tại phòng xử án Tòa án nhân dân khu vực 9 – Thành phố Hồ Chí Minh mở phiên tòa sơ thẩm xét xử công khai vụ án dân sự thụ lý số 1264/2024/TLST - DS ngày 25 tháng 10 năm 2024 về “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 318/QĐXXST- DS ngày 06 tháng 4 năm 2026 và Quyết định hoãn phiên tòa số 252/2026/QĐST-DS ngày 06 tháng 5 năm 2026, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: ông Đặng Phan T1, sinh năm 1981;

Địa chỉ: số X/X/X đường LHT, phường QU, quận GV, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường GV, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện theo ủy quyền: ông Nguyễn Thanh G, sinh năm 1985 (văn bản ủy quyền số 16020, quyền số 9/2024/TP/CC/HĐGD ngày 20/9/2024) – có đơn xin vắng mặt.

Địa chỉ: số RP đường số Y, phường AK, Thành phố TĐ, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường AK, Thành phố Hồ Chí Minh)

2. Bị đơn: ông Lã Văn T2, sinh năm: 1976 – vắng mặt.

Địa chỉ: số D/S đường NCP, phường TTA, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường TT, Thành phố Hồ Chí Minh).

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1981 – có đơn xin vắng mặt

Địa chỉ: số X/X/X đường LHT, phường QU, quận GV, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường GV, Thành phố Hồ Chí Minh).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Ngày 11/8/2022, ông Đặng Phan T1 có ký Hợp đồng đặt cọc mua bán nhà đất với ông Lã Văn T2. Theo hợp đồng đặt cọc ông Lã Văn T2 bán cho ông Đặng Phan T1 lô đất số 16 có diện tích 66m² và Lô đất số 2 diện tích 64,86m² thuộc thửa đất số 572, tờ bản đồ số: 25 (TL-2005) tại địa chỉ phường TT, quận BT (nay là phường TT), Thành phố Hồ Chí Minh, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số hồ sơ CH04988 ngày 16/7/2013, đăng ký biến động tên ông Lã Văn T2 ngày 04/11/2020, giá chuyển nhượng lô đất số 16 là 2.500.000.000 đồng và Lô số 2 là 2.800.000.000 đồng. Để bảo đảm cho việc giao kết và thực hiện hợp đồng, ông T1 đã đặt cọc cho ông T2 tổng cộng hai lô đất là 4.000.000.000 đồng, thời hạn đặt cọc là 60 ngày kể từ ngày 11 tháng 8 năm 2022.

Ngày 12/8/2022, ông Đặng Phan T1 đã chuyển tiền đặt cọc 4.000.000.000 đồng cho ông Lã Văn T2, số tài khoản 19027286689023 - Ngân hàng B. Tại thời điểm đặt cọc, ông T2 đang làm thủ tục tách thửa tại Ủy ban nhân dân quận BT, ông T1 biết và vẫn đồng ý nhận chuyển nhượng.

Hai bên thỏa thuận ông T2 làm thủ tục tách thửa trong thời gian đặt cọc và sang tên cho ông T1. Nếu được cấp giấy chứng nhận cho từng thửa mà không bán thì ông T2 phải trả lại tiền đặt cọc và trả thêm số tiền bằng tiền đặt cọc trong thời gian 30 ngày. Trường hợp các thửa đất trên được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông T2 làm các thủ tục tách thửa để chuyển nhượng quyền sử dụng cho ông T1, ông T1 trả số tiền còn lại sau khi 02 bên hoàn thành các thủ tục pháp lý chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T2.

Tuy nhiên, sau khi biết được quyền sử dụng đất được Ủy ban nhân dân quận BT cho tách thửa và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất riêng cho từng thửa, ông Đặng Phan T1 đã nhiều lần liên hệ với ông Lã Văn T2 để ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng cho đến nay ông Lã Văn T2 vẫn không thực hiện. Do đó, ông Đặng Phan T1 làm đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

Buộc ông Lã Văn T2 phải trả cho ông Đặng Phan T1 số tiền 8.000.000.000 đồng. Trong đó: tiền đặt cọc là 4.000.000.000 đồng (số tiền này do ông Đặng Phan T1 đã đặt cọc cho ông Lã Văn T2 theo thỏa thuận); tiền phạt cọc là 4.000.000.000 đồng (số tiền này do ông Lã Văn T2 đã vi phạm hợp đồng đặt cọc dẫn đến hai bên không thể ký kết hợp đồng chuyển nhượng đất theo thỏa thuận).

Ông T1 nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất với riêng với ông T2, không biết vợ ông T2 là ai, nên không cung cấp thông tin liên quan đến quan hệ hôn nhân cũng như thông tin liên quan đến vợ ông T2 được. Ông chỉ yêu cầu cá nhân ông T2 trả tiền cọc và phạt cọc lại cho ông T1. Ngoài ra, ông T1 không còn yêu cầu nào khác.

Bị đơn ông Lã Văn T2 vắng mặt không có lý do.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị N trình bày:

Bà xác nhận ông Đặng Phan T1 là chồng của bà. Số tiền đặt cọc 4.000.000.000 đồng là số tiền chung của vợ chồng bà trong thời kỳ hôn nhân. Bà thống nhất với lời trình bày cũng như các yêu cầu trong đơn khởi kiện của ông Đặng Phan T1. Ngoài ra, bà không có ý kiến gì thêm.

Tại phiên tòa hôm nay:

Nguyên đơn ông Đặng Phan T1 có ông Nguyễn Thanh G là người đại diện theo ủy quyền có đơn xin vắng mặt, giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và không có yêu cầu khác.

Bị đơn ông Lã Văn T2 vắng mặt không có lý do.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị N có đơn xin vắng mặt.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 9 – Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến và đề nghị:

Về thủ tục tố tụng: quá trình giải quyết vụ án từ khi thụ lý đến khi xét xử tại phiên tòa, Thẩm phán và Hội đồng xét xử tiến hành tố tụng theo đúng trình tự, thủ tục do pháp luật, bị đơn chưa chấp hành đúng quy định của pháp luật. Tòa án bảo đảm thời hạn chuẩn bị xét xử theo quy định tại Điều 203 và giao Quyết định đưa vụ án ra xét xử và chuyển hồ sơ cho Viện kiểm sát nghiên cứu theo quy định khoản 2 Điều 220 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Về nội dung: đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Quan hệ tranh chấp: nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả tiền đặt cọc và tiền phạt cọc theo Hợp đồng đặt cọc mua bán nhà đất ngày 11/8/2022 nên xác định quan hệ tranh chấp trong vụ án này là Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Thẩm quyền giải quyết: bị đơn cư trú tại địa chỉ số D/S đường NCP, phường TTA, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường TT, Thành phố Hồ Chí Minh).

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 1 của Luật số 85/2025/QH15 của Quốc hội sửa đổi, bổ sung một số điều của Bộ luật Tố tụng dân sự, Luật Tố tụng hành chính, Luật Tư pháp người chưa thành niên, Luật Phá sản và Luật Hòa giải, đối thoại tại Tòa án; Mục 15.163 Phụ lục tên gọi và phạm vi thẩm quyền theo lãnh thổ của Tòa án nhân dân khu vực; kế thừa quyền và nghĩa vụ, trách nhiệm của Tòa án nhân dân cấp huyện của Nghị quyết 81/2025/UBTVQH15 ngày 27/06/2025 Nghị quyết Thành lập Tòa án nhân dân cấp Tỉnh, Tòa án nhân dân khu vực; Quy định phạm vi thẩm quyền theo lãnh thổ của Tòa án nhân dân cấp Tỉnh, Tòa án nhân dân khu vực của Ủy ban thường vụ Quốc Hội. Vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 9 - Thành phố Hồ Chí Minh.

[2]. Về tố tụng: bị đơn ông Lã Văn T2 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai để tham gia phiên tòa nhưng vẫn vắng mặt không có lý do. Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có đơn xin vắng mặt. Căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227, Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự trên.

[3]. Nội dung tranh chấp:

Căn cứ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thể hiện ông Đặng Phan T1 và ông Lã Văn T2 có ký Hợp đồng đặt cọc mua bán nhà đất vào ngày 11/8/2022, ông Lã Văn T2 cam kết sẽ bán cho ông Đặng Phan T1 lô đất số 16 có diện tích 66m² và Lô đất số 2 diện tích 64,86m² thuộc thửa đất số 572, tờ bản đồ số: 25 (TL-2005) tại địa chỉ phường TT, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số hồ sơ CH04988 ngày 16/7/2013, đăng ký biến động tên ông Lã Văn T2 ngày 04/11/2020 với giá trị chuyển nhượng là 5.300.000.000 đồng. Trong đó, lô số 16 giá 2.500.000.000 đồng và lô số 2 giá 2.800.000.000 đồng. Để đảm bảo cho việc giao kết và thực hiện hợp đồng, hai bên thống nhất ông T đặt cọc số tiền 4.000.000.000 đồng cho ông T2, thời hạn đặt cọc là 60 ngày, kể từ ngày 11 tháng 8 năm 2022.

3.1. Về hiệu lực của hợp đồng đặt cọc ngày 11/8/2022.

Hội đồng xét xử xét thấy, tại thời điểm giao kết hợp đồng, các bên có năng lực hành vi dân sự; việc giao kết hoàn toàn tự nguyện; nội dung và mục đích không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội; hình thức giao dịch được lập thành văn bản. Do đó, có căn cứ xác định Hợp đồng đặt cọc ngày 11/8/2022 có hiệu lực pháp luật theo quy định tại Điều 117 Bộ luật Dân sự năm 2015 (BLDS) nên phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên theo quy định tại Điều 328 BLDS.

3.2. Về yêu cầu khởi kiện của ông Đặng Phan T1:

Tại khoản 1 Điều 5 của Hợp đồng đặt cọc ngày 11/8/2022 các bên đã thỏa thuận: ông T2 có nghĩa vụ làm thủ tục ra sổ hồng riêng từng lô trong thời gian đặt cọc và sang tên cho ông T [...]. Nếu ra được sổ hồng riêng mà ông T2 không bán cho ông T1 thì trả lại số tiền đặt cọc và trả thêm một số tiền bằng tiền đặt cọc cho ông T1 trong thời gian 30 ngày kể từ ngày ra sổ.

Căn cứ Công văn số 222/CNBT ngày 14/01/2025 của Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố Hồ Chí Minh – Chi nhánh BT đã trả lời xác minh của Tòa án nhân dân khu vực 9 – Thành phố Hồ Chí Minh: về nhà, đất tại thửa đất số 572, tờ bản đồ số 25 – TL2005, phường TT, quận BT (nay là phường TT), Thành phố Hồ Chí Minh đã đăng ký biến động cho ông Lã Văn T2 vào ngày 04/11/2020; đăng ký biến động thu hồi tại trang 4 ngày 25/7/2022 và ngày 29/9/2022, hiện nay cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH04988 ngày 16/7/2013 được Ủy ban nhân dân quận Bình Tân cho tách thành 11 thửa. Như vậy, việc tách thửa và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được ông T2 thực hiện xong. Theo thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc thì ông T2 có nghĩa vụ sang tên cho ông T1 nhưng ông T2 không thực hiện mà lại thế chấp toàn bộ các thửa đất đã tách cho Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt nam – Chi nhánh TĐ.

Mặc dù đã hết thời gian đặt cọc 60 ngày kể từ ngày 11/8/2022 nhưng ông T1 đã nhiều lần liên hệ yêu cầu ông T2 ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhưng ông T2 không thực hiện. Do đó, có cơ sở xác định ông T2 đã vi phạm thỏa thuận trong hợp đồng là lỗi của ông T2. Nên ông T2 phải có nghĩa vụ thực hiện thỏa thuận theo hợp đồng đặt cọc đã ký kết và quy định tại khoản 2 Điều 328 BLDS.

Từ những căn cứ trên Hội đồng xét xử xét thấy yêu cầu khởi kiện của ông Đặng Phan T1 về việc buộc ông Lã Văn T2 trả số tiền đặt cọc 4.000.000.000 đồng và phạt cọc là 4.000.000.000 đồng có cơ sở chấp nhận và phù hợp theo quy định của pháp luật.

3.3. Đối với ý kiến của bà Nhung về số tiền đặt cọc

Bà Nhung trình bày số tiền đặt cọc 4.000.000.000 đồng là tài sản chung của vợ chồng được tạo lập trong thời kỳ hôn nhân. Lời trình bày này phù hợp với lời khai của ông T1 và các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án. Căn cứ Điều 33 Luật Hôn nhân và gia đình năm 2014, xác định số tiền đặt cọc nêu trên là tài sản chung của vợ chồng ông T1 và bà N. Bà N thống nhất với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông T1 nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4]. Xét, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 9 – Thành phố Hồ Chí Minh, Hội đồng xét xử xét thấy phù hợp với quy định của pháp luật nên có cơ sở chấp nhận.

[5]. Về án phí: do yêu cầu của nguyên đơn ông Đặng Phan T1 được chấp nhận nên ông Lã Văn T2 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Ông Đặng Phan T1 không phải chịu án phí, được hoàn lại tiền án phí tạm nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 147, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 117, khoản 2 Điều 328, của Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ khoản 2 Điều 1 của Luật số 85/2025/QH15 của Quốc hội sửa đổi, bổ sung một số điều của Bộ luật Tố tụng dân sự, Luật Tố tụng hành chính, Luật Tư pháp người chưa thành niên, Luật Phá sản và Luật Hòa giải, đối thoại tại Tòa án;

Mục 15.163 Phụ lục tên gọi và phạm vi thẩm quyền theo lãnh thổ của Tòa án nhân dân khu vực; kế thừa quyền và nghĩa vụ, trách nhiệm của Tòa án nhân dân cấp huyện của Nghị quyết 81/2025/UBTVQH15 ngày 27/06/2025 Nghị quyết Thành lập Tòa án nhân dân cấp Tỉnh, Tòa án nhân dân khu vực; Quy định phạm vi thẩm quyền theo lãnh thổ của Tòa án nhân dân cấp Tỉnh, Tòa án nhân dân khu vực của Ủy ban thường vụ Quốc Hội;

Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án;

Căn cứ Luật Thi hành án dân sự,

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Đặng Phan T1.

Buộc ông Lã Văn T2 trả cho ông Đặng Phan T1 số tiền tổng cộng là 8.000.000.000 đồng (tám tỷ đồng). Trong đó, tiền đặt cọc là 4.000.000.000 đồng (bốn tỷ đồng) và tiền phạt cọc là 4.000.000.000 đồng (bốn tỷ đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Án phí dân sự sơ thẩm: ông Lã Văn T2 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 116.000.000 đồng (một trăm mười sáu triệu đồng).

Hoàn lại tiền tạm ứng án phí cho ông Đặng Phan T1 số tiền là 58.000.000 đồng (năm mươi tám triệu đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0048034 ngày 25/10/2024 của Chi Cục Thi hành án dân sự quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh).

Các bên thi hành tại cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Các đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày niêm yết bản án theo quy định của pháp luật.

Trường hợp quyết định được thi hành theo Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- VKSND KV9 - TP. HCM;
- THADS TP. HCM;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu HS, VP.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Phạm Thị Gấm